PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

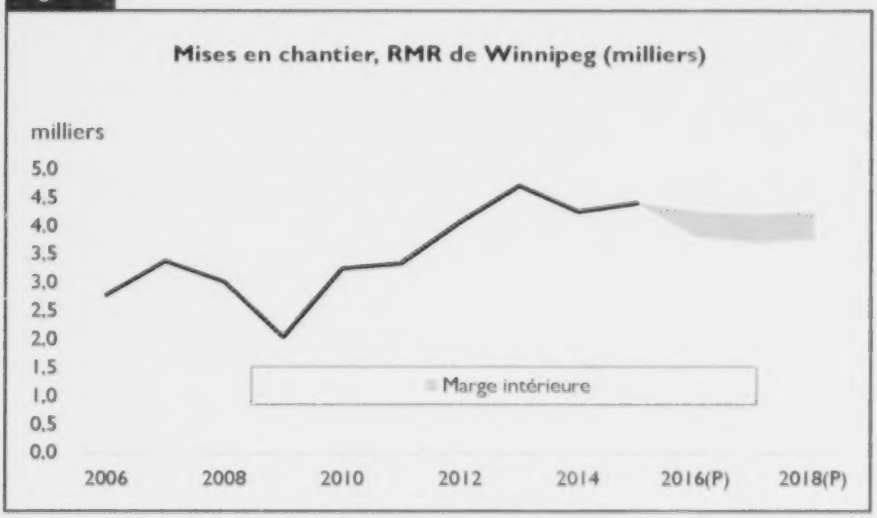
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Après avoir connu une baisse cette année, le nombre de mises en chantier devrait se stabiliser en 2017, puis remonter en 2018.
- L'offre de logements collectifs devrait peser sur la croissance, alors que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera.
- Une hausse progressive des ventes MLS®[2] et des prix est attendue.
- La plupart des logements locatifs neufs trouveront preneur, de sorte que le taux d'inoccupation des appartements se maintiendra près des 3 %.

Figure 1



Source : SCHL, (P) : Prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le total des mises en chantier devrait se stabiliser, puis augmenter progressivement
3 Marché des logements existants : les ventes MLS® devraient continuer d'augmenter jusqu'en 2018
4 Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait demeurer près des 3 %
5 Tendances économiques et démographiques : la croissance démographique s'accélère
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

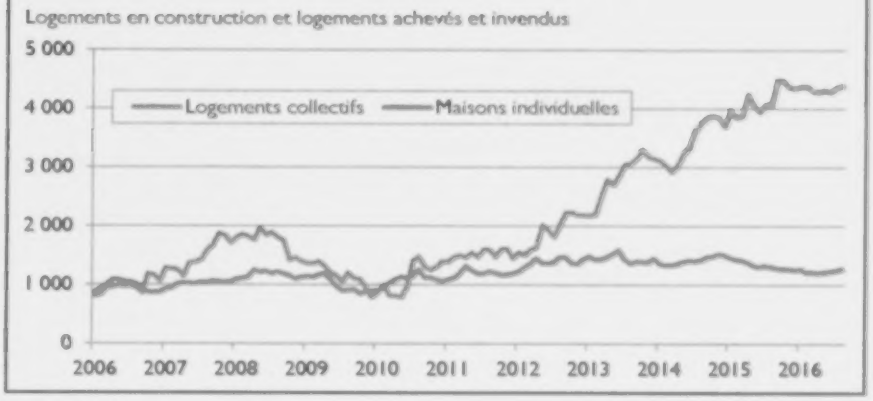
Marché du neuf : le total des mises en chantier devrait se stabiliser, puis augmenter progressivement

Au total, le nombre d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg devrait diminuer. Alors qu'elles étaient de 4 400 en 2015, les mises en chantier devraient se situer entre 3 800 et 4 250 en 2016. En 2017, le total des mises en chantier devrait être compris entre 3 700 et 4 200, alors que le plus grand nombre de maisons individuelles mises en chantier sera contrebalancé par un nombre inférieur de mises en chantier de logements collectifs. En 2018, les mises en chantier croîtront progressivement et se situeront entre 3 750 et 4 250 à mesure que les conditions du marché se renforceront.

À Winnipeg, la construction résidentielle de Winnipeg opère une transition vers la croissance. Après avoir diminué pendant deux années consécutives et s'être établi à 1 649 en 2015, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait monter et se situer entre 1 740 et 1 860 en 2016. Les stocks de maisons individuelles ont affiché une tendance à la baisse en 2016 et totalisaient 162 logements en août, soit près d'un tiers de moins qu'un an plus tôt. À la même date, un peu plus de mille maisons individuelles en construction étaient recensées, soit sensiblement le même nombre qu'un an plus tôt. En raison de l'offre totale (logements en stock et en construction) actuellement en baisse et de la demande de maisons individuelles qui devrait demeurer ferme et augmenter, une hausse graduelle est à prévoir sur le marché du neuf. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se situer entre 1 780 et 1 920 en 2017, puis entre 1 830 et 1 970 en 2018.

Figure 2

L'offre de logements collectifs est forte; celle des maisons individuelles est stable



Source: SCHL

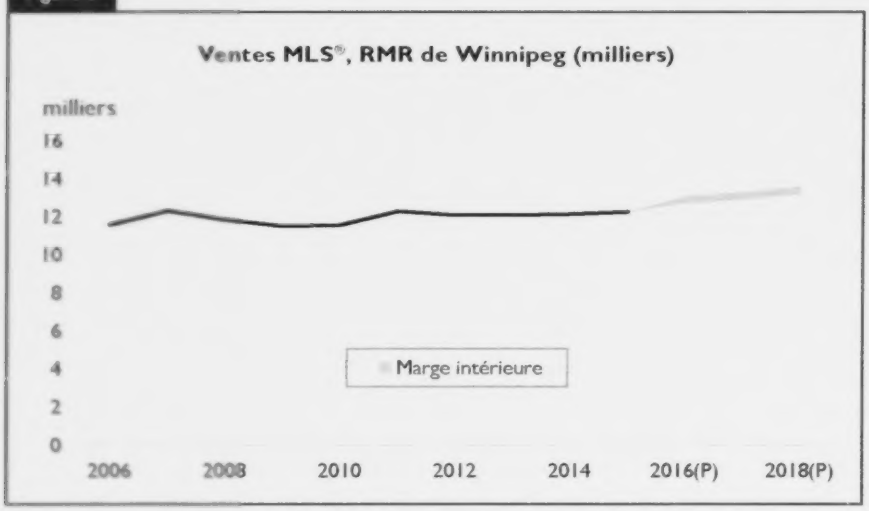
Sur le marché des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier, qui s'élevait à 2 751 en 2015, devrait baisser et se situer entre 1 960 et 2 440 en 2016. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de logements collectifs continuera de diminuer en 2017, avant de se stabiliser en 2018 pour être compris entre 1 870 et 2 330 au cours de ces deux années. En 2015, le nombre de logements collectifs mis en chantier a marqué un sommet jamais égalé depuis 1987. Cette hausse devrait contribuer à maintenir élevé le nombre de logements collectifs en construction en 2016 et 2017, qui se chiffrait à 4 989 en août 2016, soit un bond d'environ 8 % par rapport à la même période un an plus tôt. L'autre composante de l'offre, les stocks, s'élevait à 508, soit une légère baisse comparativement aux 510 logements enregistrés un an plus tôt. Toutefois,

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

Figure 3



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

étant donné le nombre élevé de logements collectifs en construction, les stocks pourraient augmenter. De plus, le cadre d'évaluation du marché de l'habitation de la SCHL détecte des signes modérés de construction excessive de logements en copropriété.

Marché des logements existants : les ventes MLS® devraient continuer d'augmenter jusqu'en 2018

Sur le marché de la revente, les ventes MLS®, qui s'élevaient à 12 267 en 2015, devraient progresser et se situer entre 12 700 et 13 100 en 2016. Il est prévu que les transactions de revente continueront de croître, pour être comprises entre 12 900 et 13 300 en 2017, et entre 13 200 et 13 600 en 2018. Après avoir connu une année de vive progression en 2015, la croissance de l'emploi devrait ralentir cette année, avant de monter à près de 1 % jusqu'en 2018. La demande de logements devrait être encore renforcée par la croissance de la population au sein d'un groupe démographique clé. Le groupe des jeunes adultes âgés de 25 à 34 ans, typiquement des accédants à la propriété, connaît une croissance vigoureuse de plus de 3 %; à mesure que cette cohorte acquiert des moyens financiers, elle accède à la propriété dans une grande proportion. La demande de logements existants devrait aussi être soutenue par les ménages d'immigrants qui quitteront leurs logements locatifs pour accéder à la propriété. Les achats d'habitations d'un cran supérieur et les déménagements dans des habitations plus petites généreront aussi des transactions, puisque les propriétaires actuels réaliseront des gains d'avoir propre grâce à leurs logements existants.

Le prix MLS® moyen, qui s'élevait à 278 270 $ en 2015, devrait continuer d'augmenter et se situer entre 276 400 et 290 600 $ en 2016; si un prix moyen plus élevé est enregistré encore cette année, il s'agira de la 17e année consécutive d'augmentation de la moyenne. Du début de l'année à août 2016, le prix de revente moyen à Winnipeg était de 285 900 $, soit une hausse de 1,8 % par rapport à la même période en 2015. Il est prévu que l'équilibre des conditions du marché de la revente de la ville se maintiendra pendant l'horizon prévisionnel et soutiendra la croissance des prix. Le prix de vente MLS® moyen devrait monter et se situer entre 281 800 et 299 400 $ en 2017 et entre 287 600 et 302 400 $ en 2018. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à Winnipeg a affiché une tendance à la hausse en 2016,

Figure 4

Source : ACL (P) : SCHL Prévision

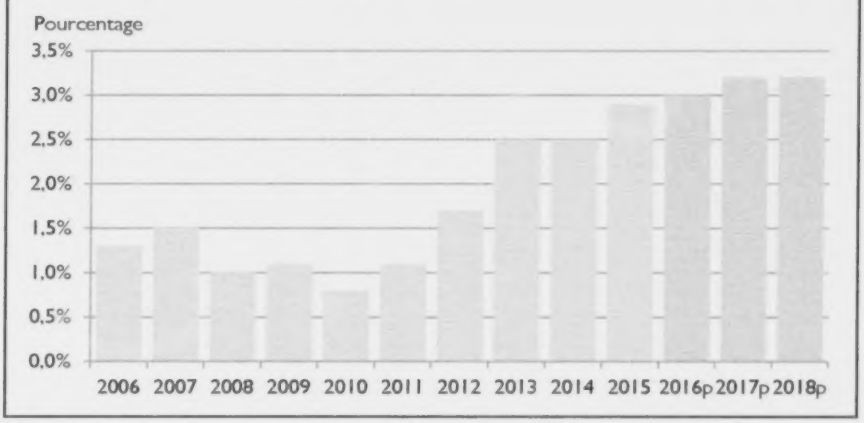
passant d'environ 57 % au premier trimestre à une moyenne d'environ 61 % pour la période de juin à août. Les nouvelles inscriptions suivent une courbe descendante, tandis que les ventes sont en hausse. Ce sont tous des signes qui témoignent d'un appui à la croissance des prix.

Marché locatif : le taux d'inoccupation devrait demeurer près des 3 %

Dans la RMR de Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements était de 2,9 % en octobre 2015, et il devrait monter quelque peu pour s'établir à 3 % en 2016. Il devrait s'élever encore pour atteindre 3,2 % en 2017 et y demeurer jusqu'en 2018. Les constructeurs continuent de mettre en chantier des ensembles de logements locatifs à Winnipeg, mais un certain ralentissement est observé par rapport à l'an dernier. Du début de l'année à août 2016, 768 logements locatifs étaient en chantier, soit une diminution de 19 % par rapport aux 945 enregistrés à la même période en 2015. Le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs s'élevait à 1 651 en 2015. Ce chiffre élevé a contribué à faire passer le nombre d'appartements en construction à 2 255 à la fin août 2016. L'achèvement et l'arrivée sur le marché de ces logements pousseront le taux d'inoccupation à la hausse. Les ménages locataires accédant à la propriété exerceront aussi une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation. La demande de logements locatifs de la part de jeunes adultes locataires formant de nouveaux ménages et d'immigrants internationaux contreront ces pressions à la hausse. Les immigrants internationaux sont plus enclins à louer, et le Manitoba a enregistré une immigration internationale nette record, dont une forte proportion est susceptible de résider et de louer à Winnipeg. Alors que l'offre locative augmente, la demande fait de même. Le taux d'inoccupation devrait atteindre près de 3 % durant l'horizon prévisionnel. Dans l'ensemble, les conditions du marché locatif devraient continuer de favoriser l'augmentation des loyers jusqu'en 2018.

Figure 5

Le taux d'inoccupation des appartements devrait demeurer près des 3 %

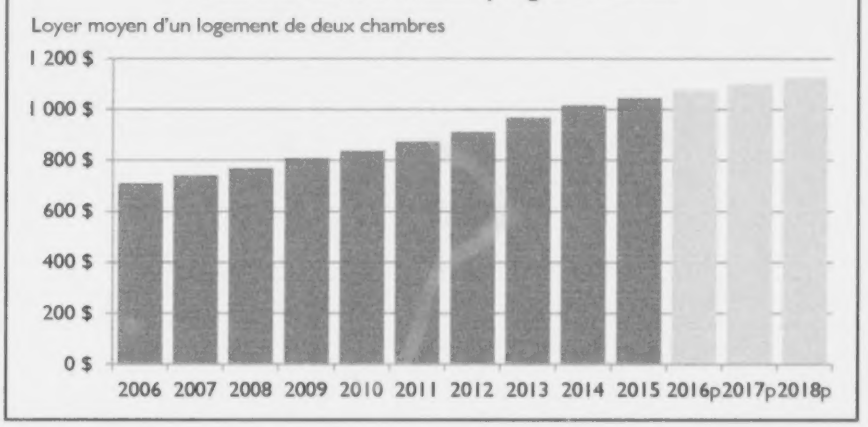


Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de l'automne), prévisions de la SCHL (p)

Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'élevait à 1 045 $ en 2015. Puisqu'il est prévu que le taux d'inoccupation n'augmentera que légèrement, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres devrait monter pour atteindre 1 075 $ en octobre 2016. Le grand nombre de logements locatifs mis en chantier en 2015 devraient commencer à se louer en 2017 et entraîner un changement de composition qui devrait provoquer une hausse du

Figure 6

Le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter progressivement

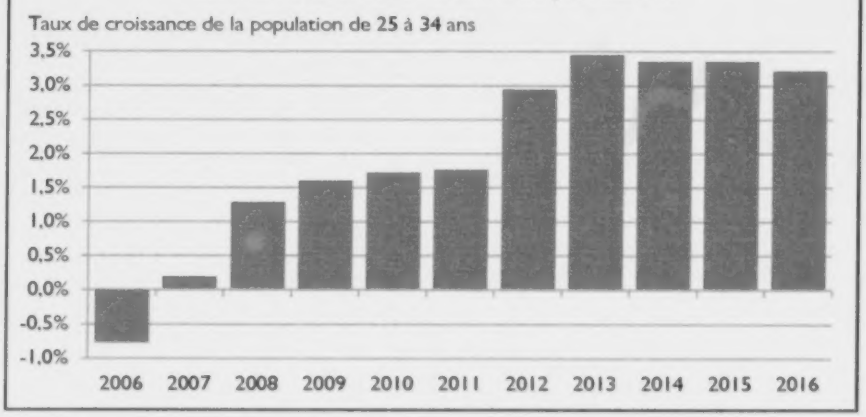


Source : SCHL, prévisions de la SCHL (p), enquêtes d'octobre

loyer moyen, puisque les logements neufs se louent généralement plus cher que la moyenne. Par conséquent, le loyer moyen d'un logement de deux chambres à Winnipeg devrait augmenter et se chiffrer à 1 100 $ en 2017 et à 1 125 $ en 2018. Chaque année, le gouvernement du Manitoba établit des lignes directrices concernant les augmentations de loyer. Pour 2017, le taux a été fixé à 1,5 % ; il s'agit du taux d'augmentation que les propriétaires peuvent demander sans soumettre de demande à la Direction de la location à usage d'habitation. Toutefois, il est à noter que les logements neufs et nouvellement rénovés ne sont pas assujettis aux lignes directrices relatives au contrôle des loyers, et que cela contribuera à l'augmentation moyenne prévue des loyers au delà du taux établi.

Figure 7

Le groupe d'âge typique des accédants à la propriété devrait continuer de croître de plus de 3 %



Source : Statistique Canada, chiffres en glissement annuel de juin

Tendances économiques et démographiques : la croissance démographique s'accélère

Dans la RMR de Winnipeg, la croissance de l'emploi devrait afficher une hausse de 0,4 % seulement, ce qui représente un net ralentissement par rapport au taux de croissance de 3,3 % enregistré en 2015. L'emploi à temps plein a connu une progression de 3,9 % en 2015. En 2016, après huit mois, seulement 500 postes à temps plein de plus étaient recensés par rapport à un an plus tôt. Les perspectives d'emploi sont mitigées à Winnipeg cette année; alors que la construction, les transports, les communications et les services publics ont affiché une hausse, les finances, l'assurance, l'immobilier, le secteur manufacturier et l'administration publique ont accusé des baisses. La croissance de l'emploi devrait s'accélérer progressivement à mesure que l'économie américaine se redressera et que le taux de change favorable stimulera le secteur manufacturier et les exportations de Winnipeg.

La croissance de la population active de Winnipeg s'est poursuivie cette année à un rythme plus soutenu que celle de l'emploi. Par conséquent, le taux de chômage de la ville, qui s'établissait en moyenne à 6 % en 2015, devrait atteindre 6,3 % en 2016. À plus long terme, grâce à l'accélération de la croissance de l'emploi, le taux de chômage devrait baisser à Winnipeg et s'établir à 5,7 % en 2017, et à 5,4 % en 2018.

La croissance démographique est un facteur clé de la demande de logements potentielle. La forte immigration internationale vers Winnipeg devrait entraîner une hausse de 1,7 % de sa population en 2016. La population de jeunes adultes de 25 à 34 ans, quant à elle, s'accroît à un rythme encore plus élevé : plus de 3 % en 2016. C'est là une source d'optimisme par rapport à la demande de logements. À mesure que ces jeunes adultes acquerront une stabilité financière, ils devraient stimuler la demande de logements. La croissance démographique devrait rester forte mais ralentir, car une diminution de l'immigration internationale est prévue en 2016 par rapport aux sommets enregistrés précédemment. Néanmoins, la croissance démographique de Winnipeg restera substantielle, à 1,4 % en 2017 et 1,3 % en 2018. Les pertes migratoires interprovinciales devraient augmenter plus tard au cours de l'horizon prévisionnel. En 2018, le nombre de migrants provenant de Winnipeg augmentera à mesure que l'économie de l'Alberta gagnera en vigueur et que des possibilités d'emploi y seront créées.

[1] La ligne directrice comporte certaines exemptions, par exemple les logements loués mensuellement 1 455 $ ou plus. Visitez le www.gov.mb.ca/cca/rtb/rentincreaseguidelines/currentguideline.fr.html pour connaître les autres exemptions à la ligne directrice de contrôle des loyers.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

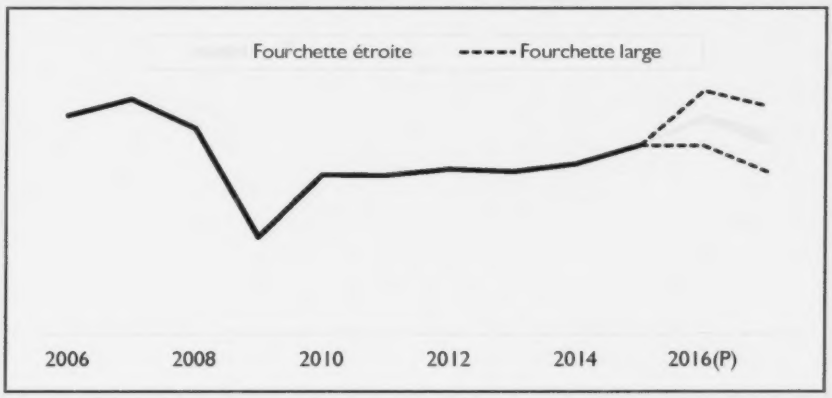
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Après avoir légèrement progressé en 2016, la croissance de l'emploi devrait connaître une accélération plus forte en 2017 et 2018, ce qui contribuera à la demande de logements.
Revenu	Au deuxième trimestre de 2016, le revenu personnel disponible a accusé un recul qui a nui à la demande de logements.
Population	La forte immigration internationale contribue à l'accélération de la croissance démographique, ce qui favorise au fil du temps la demande de logements, tant locatifs que pour propriétaires-occupants.
Marché de la revente	La formation de nouveaux ménages, alimentée par une croissance démographique positive, ainsi que les occasions d'achat d'habitations d'un cran supérieur, générées par la hausse de la valeur nette des logements, contribueront à la croissance soutenue des transactions de revente. Les acheteurs qui ne trouveront pas de logement convenant à leurs besoins sur le marché de la revente se tourneront vers celui du neuf.
Stocks d'habitations neuves	Les stocks de maisons individuelles ont été réduits à un niveau favorisant une hausse de la production. En revanche, les stocks de logements collectifs restent élevés et freineront la mise en chantier de nouveaux ensembles.

Risques associés aux prévisions

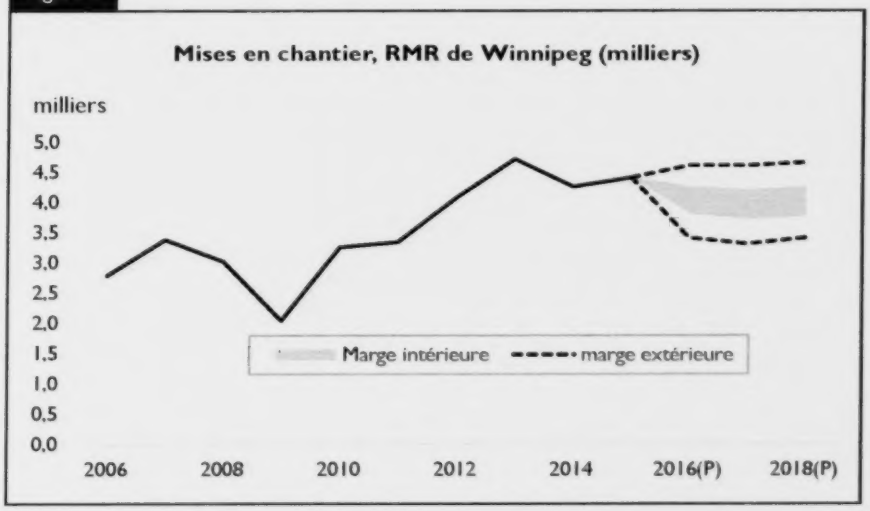
Les présentes prévisions comportent des risques favorables et défavorables qui créent une certaine incertitude. Ces risques sont énoncés ci-dessous et sont contenus dans les limites inférieures et supérieures des fourchettes de prévisions pour les mises en chantier, ainsi que les ventes et les prix MLS®.

- La croissance économique de Winnipeg pourrait être beaucoup plus importante que prévu. Cette hypothèse pourrait se concrétiser si le dollar canadien baissait beaucoup plus bas et entraînait une augmentation des exportations et de l'investissement. Une croissance plus rapide de l'économie américaine pourrait aussi se traduire par une hausse sur les plans des exportations, de la fabrication et de l'emploi. On peut s'attendre à ce qu'un niveau d'emploi plus élevé puisse donner lieu à un accroissement de la demande de logements. Une croissance démographique plus forte que prévu entraînerait aussi une hausse de la demande potentielle de logements. Cette situation pourrait résulter du maintien des niveaux record de migration internationale tout au long de l'horizon prévisionnel et d'une migration interprovinciale nette positive. Dans cette hypothèse, la demande de logements devrait augmenter et se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large. En revanche, un ralentissement de l'économie américaine et un raffermissement du dollar canadien pourraient provoquer une diminution des exportations. Cette hypothèse aurait pour conséquence de freiner la croissance économique de Winnipeg et ferait que la croissance de l'emploi soit nulle, voire négative. En raison des possibilités d'emploi réduites ou de changements dans les programmes de réinstallation des réfugiés, la migration nette à Winnipeg pourrait être plus faible que prévu. Dans ce scénario, la demande de logements se rapprocherait de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si l'on se fie au cumul annuel, le nombre de logements collectifs mis en chantier par les constructeurs devrait baisser de 20 % en 2016. Cette diminution devrait contribuer à ralentir l'accumulation des stocks. Toutefois, le nombre de logements

collectifs en construction est important, en partie à cause du niveau élevé de production au cours des dernières années. Dans l'hypothèse d'un repli de l'économie et de la demande de logements neufs en copropriété, les stocks de logements collectifs pourraient croître à des niveaux inattendus et retarder la mise en chantier de futurs ensembles, le temps que les stocks s'écoulent. Cela rapprocherait le nombre de mises en chantier de la limite inférieure de la fourchette large. En revanche, si les logements en construction trouvent preneur plus rapidement que prévu et que les stocks sont réduits à un bas niveau, un plus grand nombre d'ensembles de logements collectifs seraient mis en chantier, ce qui rapprocherait le nombre de mises en chantier de la limite supérieure de la fourchette large. Semblablement, une augmentation continue de la migration contribuerait à abaisser le taux d'inoccupation et à faire monter les loyers plus rapidement que prévu, ce qui stimulerait la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs. La construction d'autres ensembles de logements locatifs aurait pour effet de rapprocher le nombre de mises en chantier de la limite supérieure de la fourchette large.

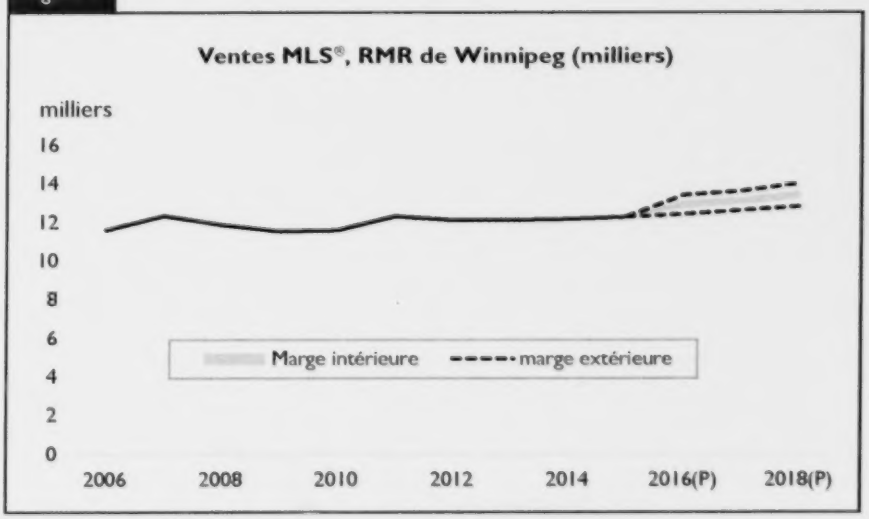
- Selon divers scénarios pour la RMR de Winnipeg, le total des mises en chantier pourrait se situer entre 3 300 et 4 600 en 2017, et entre 3 400 et 4 650 en 2018. Toujours selon divers scénarios, les ventes MLS® pour la RMR de Winnipeg pourraient se situer entre 12 600 et 13 600 en 2017, et entre 12 800 et 14 000 en 2018.
- Sur le marché de la revente, une croissance de l'emploi et des salaires plus forte que prévu, associée à une accélération du rythme de formation des ménages, donnerait lieu à une plus forte demande de logements. Il est prévu que Winnipeg bénéficiera de conditions équilibrées du marché pendant l'horizon prévisionnel. Cependant, si les ventes plus vigoureuses ne s'accompagnent pas d'une augmentation correspondante des nouvelles inscriptions, les conditions du marché pourraient se resserrer. Si cette situation devait persister, les conditions pourraient dévier vers un marché vendeur, et l'augmentation des prix des habitations serait plus rapide. Le prix de revente moyen se rapprocherait probablement

Figure 8



Source : SCHL, (P) : Prévision

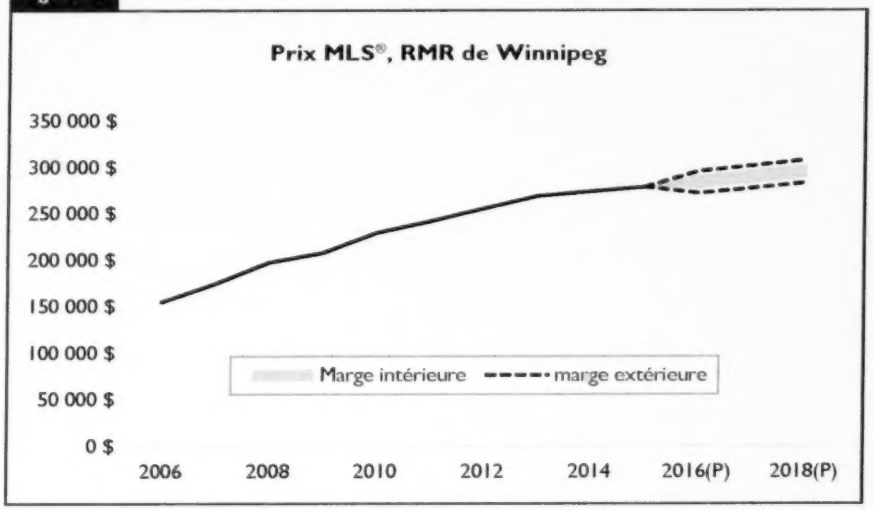
Figure 9



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

de la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, la demande pourrait être moins forte que prévu en raison d'une hausse des taux hypothécaires ou des taux de chômage supérieure aux prévisions. Cette hypothèse, conjuguée à une forte hausse du nombre d'inscriptions, pourrait assouplir les conditions du marché et rapprocher les prix de revente de la limite inférieure de la fourchette large. Dans la RMR de Winnipeg, selon divers scénarios, les conditions du marché pourraient générer un prix de revente moyen se situant entre 277 000 et 301 200 $ en 2017, et entre 282 700 et 307 300 $ en 2018.

Figure 10



Source : ACL (P) : SCHL Prévision

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	2 218	1 877	1 649	1 740	1 860	1 780	1 920	1 830	1 970
Logements collectifs	2 487	2 371	2 751	1 960	2 440	1 870	2 330	1 870	2 350
Tous types de logements confondus	4 705	4 248	4 400	3 800	4 250	3 700	4 200	3 750	4 250
Marché de la revente									
Ventes MLS®	12 088	12 147	12 267	12 700	13 100	12 900	13 300	13 200	13 600
Prix MLS® moyen ($)	268 382	273 363	278 270	276 400	290 600	281 800	296 400	287 600	302 400
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,5	2,5	2,9	3,0	3,2	3,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	969	1 016	1 045	1 075	1 100	1 125
Indicateurs économiques						
Population	770 343	782 565	793 428	806 900	817 800	828 400
Nombre annuel d'emplois	411 800	410 800	424 500	426 300	430 600	435 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

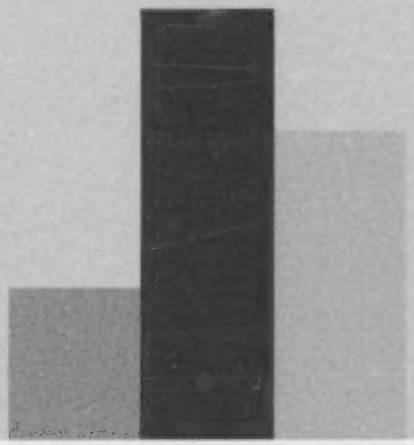
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;
- *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64357_2016_B02